

Accompagner la reconversion du bâti ancien d'origine agricole

• Objectifs

L'évolution des techniques de production agricole et la baisse du nombre d'exploitations en activité rendent aujourd'hui une partie du bâti agricole disponible. La question de la mutation de ce bâti devient donc cruciale, notamment lorsque ce bâti est vacant, et même parfois abandonné.

Pour quelles activités le réhabiliter ? Faut-il le préserver à l'identique ou le faire évoluer ? Faut-il le laisser à l'abandon ou le détruire ?

Autant de questions que se posent de nombreuses communes. Au delà des recommandations préalables à la mise en place d'un projet de reconversion, plusieurs recommandations et exemples présentés ci-après peuvent permettre d'envisager la reconversion du bâti ancien agricole à Mont-l'Évêque.

• Recommandation et modalités d'actions

Envisager la reconversion du bâti vacant

Différents types de reconversions sont possibles, comme par exemple : la rénovation des anciennes maisons d'habitation, la transformation des granges ou autres bâtiments de stockage en habitation, la réalisation d'habitat locatif dans les anciens corps de ferme, la mise en place de nouvelles activités comme, par exemple, des commerces ou bien encore la réalisation d'équipements publics (musée, bibliothèque...). De nombreux projets ont déjà été menés et peuvent servir de guide pour reconverter le bâti vacant de Mont-l'Évêque.

Une réflexion à mener pas à pas

Pour définir un projet de réhabilitation du bâti ancien, impliquant ou non une reconversion de ce bâti, la réflexion doit être menée par étapes de façon à envisager un projet adapté aux contraintes et aux besoins actuels mais respectueux du bâti d'origine, dans son histoire comme dans son aspect.

Les bâtiments anciens n'étaient pas standardisés et leur édification se faisait dans un temps bien plus long qu'aujourd'hui. Il étaient également intimement liés à leur terroir et aux usages locaux. Chaque élément était ainsi mesuré et adapté aux besoins et usages au fur et à mesure des évolutions. Il en résulte un patrimoine composé de bâtiments qui restent uniques, même s'ils appartiennent à une même famille de construction. Aujourd'hui, le patrimoine rural appartient essentiellement à des propriétaires privés. Les communes interviennent de plus en plus souvent en rachetant des constructions anciennes pour les réhabiliter et les reconverter. Mais ces projets concernent généralement les bâtiments les plus remarquables ou importants car ils permettent par exemple la réalisation d'équipements. Pourtant, c'est l'ensemble de ce bâti, remarquable ou modeste, qui constitue notre patrimoine commun.

Pour entreprendre la réhabilitation d'un bâtiment, il est recommandé de :

- lire le bâtiment en l'observant finement pour le comprendre : il faut donc en réaliser un relevé précis, y compris des techniques constructives employées, et tenter de retrouver des traces historiques qui vont permettre d'appréhender les différentes périodes de la vie du bâtiment,
- définir un programme clair, quelque soit l'objectif final : réhabilitation en habitation, conversion en habitat locatif, création de gîtes, installation d'un équipement public...
- faire réaliser une étude de faisabilité intégrant les contraintes budgétaires
- intervenir de façon respectueuse sur le bâtiment ou l'ensemble bâti. Dans le cas d'une ferme traditionnelle, par exemple, la structuration des espaces et bâtiments est très lisible (la grange, la maison, l'appenti...). Quel que soit le programme, il sera important de conserver la perception de ces différentes fonctions (ce qui peut éventuellement se faire par la différenciation des finitions des enduits). Le percement de nouvelles ouvertures (fenêtres, portes...) modifiera l'équilibre des façades, notamment dans le cas de la réhabilitation des granges. Il sera nécessaire de leur donner des proportions et un nombre conservant une harmonie au bâtiment. On évitera de modifier les proportions des baies existantes. Dans la mesure du possible, les traces structurelles de l'histoire du bâtiment seront conservées et éventuellement mises en valeur (ossature bois des cloisons intérieures, éléments de charpente, four à bois...).

Les matériaux choisis pour la restauration ou la rénovation veilleront à être en accord avec les matériaux d'origine de la constructions (Cf. paragraphe sur le fonctionnement du bâti ancien dans le chapitre suivant). Des extensions peuvent s'avérer nécessaires. Elles peuvent se faire soit avec une écriture architecturale traditionnelle, soit avec une écriture plus contemporaine. Les interventions contemporaines ne peuvent être préformatées et c'est l'adaptation au cas par cas qui en feront la qualité. Elles devront se faire avec une certaine simplicité ou modestie, de façon à ne pas écraser la lecture du bâti sur lequel elles viennent se greffer. L'observation d'autres projets déjà réalisés peut être riche d'enseignements. L'élaboration du projet devra se faire de préférence (même en dessous de 170m²), avec un architecte.

Prendre en compte les éléments d'urbanisme réglementaires et respecter les contraintes administratives

La réglementation en dehors des secteurs protégés

La loi Urbanisme et Habitat ouvre de nouveaux droits aux communes. La transformation en habitation des constructions existantes et leur agrandissement peuvent être autorisés dans les conditions suivantes :

- dans les communes sans document d'urbanisme et dans les communes dotées d'une carte communale, ils peuvent être autorisés dès lors que ces bâtiments sont desservis par les réseaux et en l'absence d'autre motif de refus (risques...),
- dans les communes couvertes par un POS (Plan d'Occupation des Sols) ou un PLU (Plan Local d'Urbanisme), ils peuvent être autorisés en dehors des zones agricoles, sauf si le règlement du PLU interdit explicitement l'habitation dans la zone concernée,
- dans les zones agricoles des POS et des PLU, le règlement peut identifier les constructions existantes dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques. Enfin, pour protéger leur patrimoine, les communes peuvent soumettre les démolitions à un permis de démolir.

La réglementation dans les secteurs protégés

La commune de Mont-l'Évêque compte deux bâtiments inscrits (église) ou partiellement inscrits (château) à l'Inventaire des Monuments Historiques. Il existe donc sur la commune deux périmètres dont le rayon de protection est de 500 mètres, ce qui concerne donc une partie importante du centre bourg. Les travaux réalisés dans ce périmètre sont soumis à autorisation. Ils peuvent bénéficier d'une subvention dans certains cas. Depuis 2002, un conseiller en architecture est présent auprès de la DRAC. Une de ses missions consiste à veiller à la qualité architecturale des réhabilitations. Il devra être consulté et associé aux projets de reconversion situés dans les périmètres de protection.

Les autorisations administratives

Pour les petites modifications, les travaux sont simplement soumis à une déclaration préalable (changement de fenêtre, création d'une ouverture, surfaces créées en intérieur inférieures à 20 M², sas extérieur inf. à 2m²...).

Par contre, lorsque le bâtiment, en changeant de destination, demande des travaux importants, il sera nécessaire d'obtenir un permis de construire : agrandissement > à 20 m², création de nouveaux percements comme par exemple création de fenêtres dans une grange que l'on transforme en habitation, surélévation...

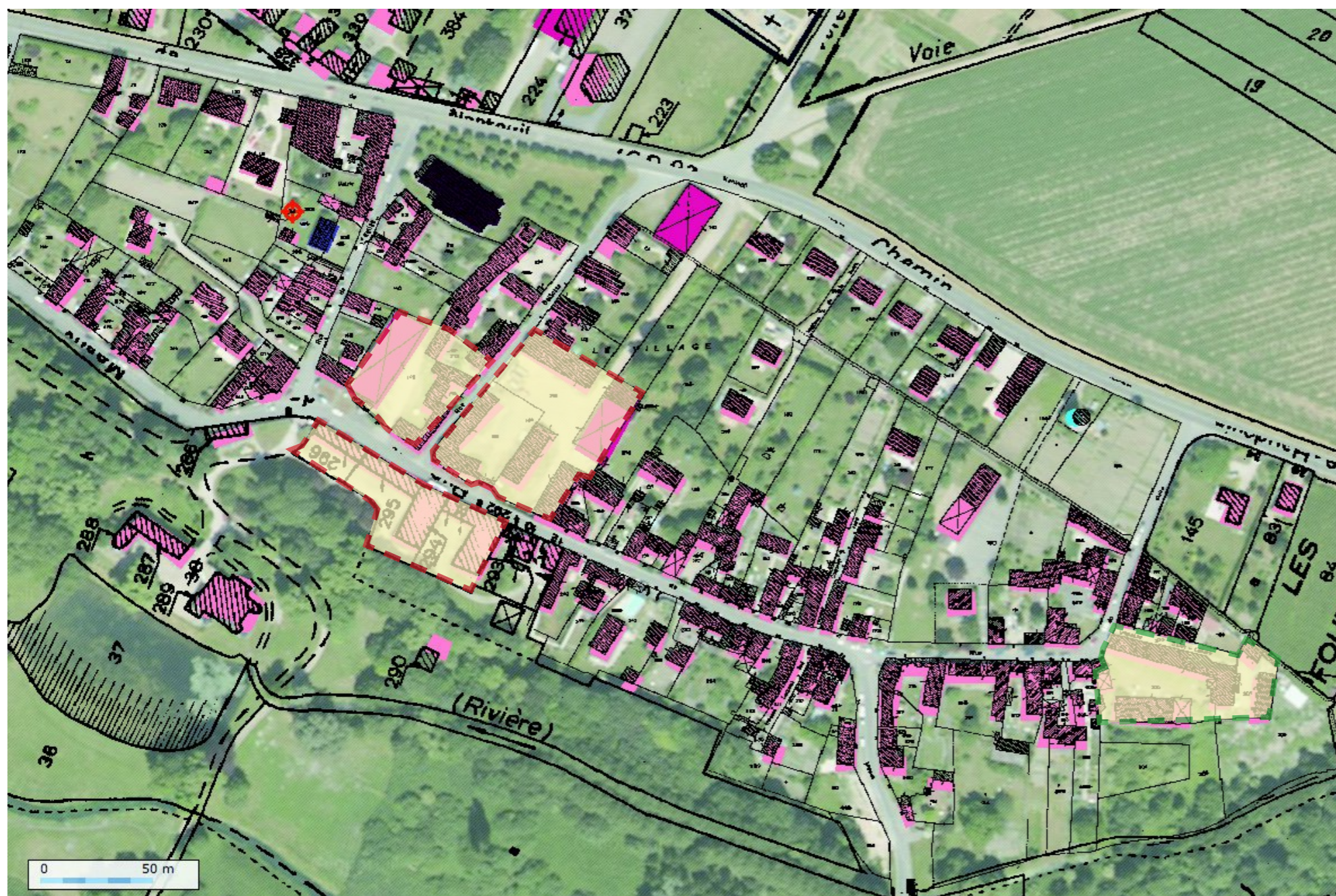
S'orienter vers des rénovations ou réhabilitations BBC

Il est important d'envisager la reconversion du bâti ancien en tenant compte des réglementations concernant les performances techniques des bâtiments. S'orienter donc vers des constructions BBC, même si l'obtention de ce résultat est parfois difficile dans le bâti ancien, semble être aujourd'hui une exigence essentielle, notamment dans le cadre où la commune engagerait un projet sur l'un des ensembles d'origine agricole devant engager une mutation.

Les labels attestant des économies d'énergie et validant les performances techniques de la construction : même si les bâtiments anciens, à usage d'habitation, ne sont pas soumis à la RT 2005 (réglementation thermique en vigueur, et qui sera prochainement remplacée par la RT 2012), il est intéressant de tendre vers un objectif BBC en rénovation ou réhabilitation.

Le label BBC-EffiEnergie valide des consommations de l'ordre de 80 kwh/m²/an (pour les rénovations). Cette consommation est calculée sur la SHON, et se base sur une température intérieure de 19°, avec un coefficient d'infiltrométrie (mesure de l'étanchéité à l'air) variant de 0,6 m³/h pour les maisons individuelles à 2,5 m³/h pour les autres bâtiments (immeubles : 1, tertiaire : 1,2. Il existe des pondérations en fonction des secteurs et de l'altitude à laquelle se situe le bâtiment.

Pour atteindre ou s'approcher de ces objectifs, la qualité des rénovations et des systèmes d'isolation choisis est donc primordiale. Si la solution idéale est bien souvent la pose d'une isolation extérieure comme une seconde peau, elle sera souvent remplacée, pour le bâti très ancien, par des solutions moins performantes mais plus respectueuses de l'aspect d'origine de la construction ou adapté à certains types d'implantation (urbain par exemple). Le choix se portera donc pour le bâti le plus ancien, présentant des qualités esthétiques et architecturales, vers des isolations intérieures, avec éventuellement des matériaux isolants de faible épaisseur. Différents matériaux sont disponibles (fibre de bois, lièges, laines,...) plus ou moins écologiques. Le choix d'un matériau durable et le plus naturel possible est important. Il doit être en accord avec les matériaux d'origine. Le polystyrène par exemple, est difficile à poser dans le bâti ancien en raison de sa rigidité qui s'adapte mal aux déformations du bâti. Les laines sont donc mieux adaptées (il existe également des isolants en chanvre, en coton, en plumes...). La paille est aussi un bon isolant lorsque l'on intervient dans le cadre de la reconversion d'une grange par exemple (pas de découpage spatial ni de décoration initiale). La qualité de la pose est déterminante car les ruptures entre deux matériaux sont très pénalisantes pour la performance de l'isolation.



Repérage du bâti ancien pouvant faire l'objet d'une reconversion potentielle

-  Bâti potentiellement à reconvertir
-  Bâti en cours de reconversion

● **Fiche conseil :**

«**Construire un projet de reconversion du bâti ancien vacant**»

Les projets de reconversion de bâtiments anciens doivent prendre en compte :

- les questions liés à la maîtrise foncière (acquisition du bien, souvent de taille assez importante, qui peut nécessiter l'intervention de fonds d'une agence foncière locale par exemple, pour aider la commune si elle souhaite acquérir le bien),
- la définition d'un programme viable et adapté au contexte des bâtiments, de la commune et du marché (immobilier, touristique...),
- les questions liés au contexte réglementaire et administratif,
- les questions de financement de l'opération : établissement d'un programme et réalisation d'une faisabilité, recherche d'un financeur (OPHLM, SEM, communauté de communes...) s'il ne s'agit pas d'une personne privée ou de la commune elle-même,
- la qualité du projet en soi : intégration des réglementations d'urbanisme, prise en compte de la qualité du patrimoine bâti, inscription du projet dans une logique de développement durable (recherche d'énergies alternatives - géothermie, solaire...- et qualité de l'isolation thermique de la construction, sans oublier les autres critères de confort - qualité de l'air, acoustique, éclairage...-).

● **Fiche info :**

«**Rechercher des aides financières pour les projets de reconversion du bâti vacant**»

Par le biais des PACTs :

Dans le cadre de la création d'un logement locatif, des aides financières peuvent être accordées dans les conditions suivantes :

- il faut être propriétaire d'un bâtiment vacant et construit depuis plus de 15 ans : bâtiment agricole ou professionnel (anciennes étables ou écuries, ateliers, bureaux, hôtel, ...)
- le projet est de le restaurer, le réhabiliter, le rénover, afin de créer un ou plusieurs logements locatifs. Les travaux seront réalisés par des professionnels.

Le PACT peut aider les propriétaires dans la mise en place de leur projet (faisabilité) et le suivi administratif de leur dossier (contact : PACT Oise - 28, rue du Pont d'Arcole - 60000 BEAUVAIS - Tél. : 03 44 02 21 93). Les possibilités d'aides financières varient selon la commune du Département et la pression immobilière locale (loyer intermédiaire, loyer conventionné, loyer conventionné social).

Par le biais des Conseils Généraux :

Le département propose des aides aux communes concernant le logement et la politique de la ville (programme locaux de l'Habitat, requalification des quartiers en difficulté...), la sauvegarde et la restauration du patrimoine.

Les acteurs de l'aide aux communes qui concernent Mont-l'Évêque sont plus particulièrement :

- l'Association départementale pour les territoires de l'Oise (ADTO) qui a pour mission d'apporter assistance et expertise techniques aux communes pour la réalisation de leurs projets,
- l'Établissement public foncier local de l'Oise (EPFLO) qui acquiert du foncier ou de l'immobilier dans le cadre de projets liés à l'habitat ou au développement économique.

Peuvent adhérer à l'EPFLO et bénéficier de ses services, tous les EPCI compétents en matière de Schéma de cohérence territoriale (SCOT), de réalisation de Zones d'aménagement concerté (ZAC) et de Programme local de l'habitat (PLH) mais aussi les communes isolées qui ne sont pas membres d'un EPCI disposant de ces compétences.

(contact : EPFLO - 22 place de la Préfecture - 60000 Beauvais - Tél. : 03 44 10 71 78).